Anlage 2
zur Vorlage an den
Rat Nr. 985/93 Bau.

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 377: St. Mauritz - Gewerbegebiet östlich Schiffahrter Damm/Mariendorfer Straße

1. **Begrenzung:**

Der Bebauungsplan Nr. 377 erstreckt sich auf den Bereich östlich des Schiffahrter Damms/nördlich der Mariendorfer Straße im Stadtteil St. Mauritz.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz,

Flur 14, Flurstücke:	79; 81; 83; 84; Teile der Flurstücke 80; 82; 87; 620; 621; 623; 625 - 627
Flur 16, Flurstücke:	5; 6; 8; 9; 13 - 24; 196; 198; 214 - 218; 267; 282; 291; 334; 335; 385; 389; 405; 407; 420 - 422; 426; 428; 429; 439; 440; 462; 497; 498.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münster aufgrund der wirksamen 56. Änderung als Wohnbaufläche, Gewerbegebiet, Grünfläche und Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 377 sieht diesen Darstellungen entsprechende Festsetzungen vor und ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. **Vorhandener Bestand und Nutzungen:**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Sägewerk/Holzhandel sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Gebäudeteile teilweise von einem Antiquitätenhandel genutzt werden. Im südlichen Planbereich liegt eine Erwerbsgärtnerei, die gleichzeitig einen Verkauf ihrer im Betrieb erzeugten Produkte an Endverbraucher betreibt.

Der Bereich nördlich der Mariendorfer Straße ist im wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut.

...

Der Bereich westlich des Schiffahrter Damms wird überwiegend gewerblich genutzt.

4. Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 377 soll u. a. durch die Ausweisung von Gewerbegebieten das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen erhöhen. Hierdurch soll Betrieben die Möglichkeit angeboten werden, ihren bisherigen Standort in Wohngebieten aufzugeben und in dieses Gewerbegebiet umzusiedeln. Damit kann gleichzeitig eine oft gewünschte Aufweitung des Betriebsgeländes verbunden werden. Der Bebauungsplan soll somit zur Verbesserung des Wohnumfeldes in den benachbarten Stadtteilen beitragen.

Um Engpässe zu vermeiden ist es im Sinne der Daseinsvorsorge ebenso notwendig, in einer flexiblen Vorratshaltung Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf bereitzuhalten.

5. Planinhalte:

Wohngebiete

Der Bereich nördlich der Mariendorfer Straße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen sowie der Immissionssituation als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich liegt unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erlauben in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich eine geringfügige weitere bauliche Verdichtung.

Da keine städtebaulichen Bedenken bestehen, wurde der bislang als GE-Gebiet ausgewiesene südliche Teil des Flurstücks 196 teilweise aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Ausweisungen als WA-Gebiet neu festgesetzt. Eine weitergehende Aufweitung unter Verzicht auf das westlich angrenzende Pflanzgebot ist unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht zu vertreten.

Gewerbegebiete

Der Bereich nördlich der Wohnbebauung an der Mariendorfer Straße wird in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den teilweise vorhandenen Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Anregung, den zentralen Bereich des Gewerbegebietes als Industriegebiet neu festzusetzen, wurde unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Industrieflächen am Hessenweg und der immissionsmäßig zu schützenden vorhandenen Wohnbebauung entlang der Mariendorfer Straße nicht gefolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Gewerbegebiet wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach Südosten aufge-

...

weitet. Da das hier bislang geplante Anpflanzgebot für Sträucher reduziert wird, sind verbleibende Defizite an Ausgleichsflächen als Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption für Ersatzmaßnahmen sowie konkretisierter Bereichsplanungen durchzuführen. Eine weitergehende Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter Beachtung der unzulässigen Betriebsarten nicht vorgenommen.

Innerhalb dieses GE-Gebietes wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden planungsrechtlich ermöglicht. Das jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im wesentlichen unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, ermöglicht aber in Verbindung mit den großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen eine den individuellen Bedürfnissen angemessene bauliche Nutzung, wobei eine störende und unangemessene Höhenentwicklung ausgeschlossen wird. Ausnahmsweise erlauben die textlichen Festsetzungen für Gewerbebetriebe ein zusätzliches Geschoß, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Durch die textlichen Festsetzungen werden Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen, da dies die Einzelhandelsstruktur in den Stadtteilen Coerde und Handorf stören könnte. Für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Menschen besteht in unmittelbarer Nähe ein Lebensmittelgeschäft.

Innerhalb der Gewerbegebiete sollen als vorrangiges städtebauliches Ziel Handwerks- oder Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung angesiedelt werden. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des "Non-Food-Bereiches", besonders auch des Baustoffsektors mit entsprechenden Randsortimenten innerhalb von Gewerbegebieten hat zur Folge, daß die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe ihrer entsprechenden Nutzung entzogen würden und somit den stadtplanerischen Zielvorstellungen nicht entsprächen. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird somit den städtebaulichen Zielen und Aufgaben des Gewerbegebietes entsprochen. Um bestimmten Sonderbetriebsformen Rechnung zu tragen, soll es handwerklichen Betrieben am Produktionsstandort ausnahmsweise ermöglicht werden, auf untergeordneten Teilflächen die selbst hergestellten Waren an Endverbraucher zu verkaufen. Mit dieser Regelung wird betrieblichen Bedürfnissen ausreichend Rechnung getragen, ohne daß die angeführten grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen beeinträchtigt werden.

Zur Ansiedlung von Autohäusern stehen aufgrund des knappen Gewerbeflächenangebotes im Nordosten der Stadt auf absehbare Zeit nur die Gewerbegebiete innerhalb dieses Plangebietes zur Verfügung. Da die Kfz-Branche als atypische Einzelhandelsnutzung anzusehen und im Regelfall städtebaulich und stadtstrukturell unproblematisch in Gewerbegebiete integriert werden kann und die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes hierdurch nicht beeinträchtigt werden, wurde Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB um diese Einzelhandelsnutzung erweitert.

...

Der Anregung, Einzelhandelsbetriebe des Holzhandels, Antiquitätenhandels und des Handels mit gärtnerischen Produkten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zuzulassen, wurde nicht entsprochen, da dies den städtebaulichen Zielen widersprechen würde.

Ferner wurde der Anregung, Einzelhandel allgemein auszuschließen und ausnahmsweise nur dann zuzulassen, wenn er in Verbindung mit einem störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb geführt wird, aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

Erschließung

Die Wohngebiete werden von der Mariendorfer Straße aus verkehrlich erschlossen.

Die Gewerbegebiete werden über die festgesetzten Verkehrsflächen, die gegenüber der Einmündung der Straße An der Kleimannbrücke an den Schiffahrter Damm angebunden werden, verkehrlich erschlossen. Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten, daß eine kleinteilige Aufteilung der Gewerbegrundstücke erfolgen kann und somit eine betriebs- und bedarfsorientierte Vermarktung erfolgt. Die vorhandenen Gewerbebetriebe im nördlichen Planbereich werden wie bislang über den vorhandenen privaten Erschließungsstichweg verkehrlich erschlossen.

Private Erschließungsstraßen ergänzen, soweit nötig, das geplante öffentliche Straßennetz und erlauben eine fußläufige Verbindung zur Mariendorfer Straße.

Entlang des Schiffahrter Damms werden, soweit erforderlich, Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um hier weitere Zufahrten zu verhindern, um somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Schiffahrter Damm nicht zu gefährden.

Der Anregung, die private Erschließungsstraße der Grundstücke Schiffahrter Damm 350 und 352 zum Schiffahrter Damm hin mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot zu belegen, wurde nicht entsprochen. Bei etwaigen Nutzungsänderungen oder -erweiterungen ohne deutliche Zunahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in diesem Bereich kann die bisherige Zufahrt beibehalten werden. Ein genereller Ausschluß der bisherigen Erschließungsmöglichkeit ist sachlich nicht zu rechtfertigen und würde einer Verletzung des von der Rechtsprechung entwickelten Übermaßverbotes gleichkommen. Ergänzend ist anzumerken, daß nach Realisierung der geplanten L 587n die verkehrliche Bedeutung des alten Schiffahrter Dammes abnehmen und dadurch die Verkehrssituation in dem angesprochenen Bereich sich weiter entschärfen wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die vorhandene Bushaltestelle am Schiffahrter Damm gegeben.

...

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Entsprechend den Erfordernissen wird im Bereich der Zufahrt zu den Gewerbegebieten eine Versorgungsfläche - Elektrizität, Gas - festgesetzt.

Bauliche Gestaltung

Durch die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW soll verhindert werden, daß großflächige Werbetafeln, deren Werbung nicht im Zusammenhang mit der Produktion oder dem Vertrieb der jeweiligen Firma stehen und durch überdimensionale Werbeanlagen das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der gebotenen Rücksichtnahme auf den benachbarten freien Landschaftsraum und die südlich angrenzende Wohnbebauung negativ beeinflussen, errichtet werden. Andererseits lassen die getroffenen Festsetzungen und Beschränkungen noch ausreichend Spielraum für eine angemessene Darstellung der Betriebe. Darüber hinaus soll die Verkehrssicherheit auf dem Schiffahrter Damm durch optische Reize nicht eingeschränkt werden.

Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden wurden nicht vorgenommen, um hier einen breiten Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Sonstige Festsetzungen

Durch die textlichen Festsetzungen zur weiteren Grüngestaltung soll eine Mindestmaß an einheitlicher Gestaltungswirkung erreicht und eine negative Beeinflussung des Straßenbildes und der städtebaulichen Struktur verhindert werden.

Im nördlichen Planbereich wird entsprechend den Erfordernissen eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebekkens notwendig.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes als Wald festgesetzt.

6. <u>Auswirkungen auf die Umwelt:</u>

Das Plangebiet befindet sich unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten in einem sensiblen Bereich, der eine wichtige Belüftungsschneise für die Innenstadt darstellt.

Der zentrale Bereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit überwiegend als Weide bzw. Ackerland genutzt. Durch eine entsprechenden Ausweisungen wird gewährleistet, daß die hier vorhandenen erhaltenswerten Hecken und Bäume auch weiterhin Bestand haben. Die im Südteil des Bebauungsplanes festgesetzte Waldfläche (Aufforstungsfläche) soll langfristig als Ausgleichsfläche für Versiegelungen innerhalb des Plangebietes dienen. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich zwei Wohngebäude und Flächen, die als Anbauflächen einer Gärtne-

...

rei dienen. Da diese Häuser Bestandsschutz genießen, ist mit der kurzfristigen Realisierung einer Aufforstung nicht zu rechnen.

Zwischen dem privaten Erschließungsweg und der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses im nördlichen Planbereich befindet sich eine Obstbaumwiese, die einen hohen ökologischen Wert besitzt und mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich abgesichert wird.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein kleiner Teich, der von Bäumen umgeben ist und früher die Funktion eines Feuerlöschteiches hatte. Darüber hinaus sind in diesem Bereich mehrere erhaltenswerte Bäume und Hecken. Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich werden die vorhandenen Naturelemente planungsrechtlich gesichert.

Die südlich der vorhandenen Hofstelle vorhandene Obstwiese kann auf Dauer nicht erhalten werden, da eine Aussiedlung der Hofstelle und eine Neubebauung dieses Bereiches angestrebt wird.

Nördlich der vorhandenen Erwerbsgärtnerei verläuft in Ost-West-Richtung eine Wallhecke mit altem Baumbestand, die durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich abgesichert wird. Am Ende dieser Wallhecke ist eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als Ausgleichsfläche dienen soll.

Die im Bebauungsplan dargestellten Anpflanzgebote sollen das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin abschirmen, so daß die in der Nachbarschaft zur Erholung dienenden Flächen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Ferner soll sichergestellt werden, daß der Anteil an bebauten und bewuchsfreien Flächen sich in einem ökologisch vertretbaren Verhältnis zur Gesamtfläche bewegt. Durch die Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen soll erreicht werden, daß ein möglichst großer Anteil des anfallenden Oberflächenwassers dem Grundwasser zugeführt wird.

Die Festsetzungen zur Begrünung sollen nicht nur die kleinklimatischen Verhältnisse im Gewerbegebiet selbst verbessern, sondern auch dazu beitragen, die thermischen Eigenschaften der in das Stadtgebiet nach Süden einströmenden Luft zu verbessern. Diesbezüglich wird auf die bisher vorliegenden Ergebnisse des Gutachtens "Klimaanalyse für die Stadt Münster" verwiesen. Die getroffenen Begrünungsfestsetzungen definieren einerseits den notwendigen Mindestumfang einer Begrünung, andererseits besteht ausreichender Spielraum für den Bauherrn im Hinblick auf die Wahl der Begrünungsart. Für die Gewerbetreibenden bewegen sich die infolge dieser Festsetzungen entstehenden Aufwendungen in einem zumutbaren Rahmen.

...

Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnbebauung wurde zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten ein 10 m breiter Anpflanzgebotsstreifen festgesetzt und eine Einschränkung der Gewerbegebiete nach den unzulässigen Abstandsklassen vorgenommen.

Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, sind für Um- bzw. Neubauten entlang der Mariendorfer Straße Fenster der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) notwendig. Bei Realisierung der im Plan vorgesehenen immissionsmindernden Maßnahmen sind keine nachteiligen Störungen auf die nähere Umgebung in Folge des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten.

Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Weitere Einzelheiten sind aus der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 377 ersichtlich.

7. Kostenschätzung:

Der Bebauungsplan Nr. 377 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Münster ist Träger des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Die finanziellen Aufwendungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden zur Zeit auf ca. 7,7 Mill. DM geschätzt, die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten der Stadt zum Teil ersetzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

8. Durchführungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel erfolgen. Der Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

...

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat der Stadt Münster am 22. SEP. 1993 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 377: St. Mauritz - Gewerbegebiet östlich Schiffahrter Damm/ Mariendorfer Straße.

Münster, 29.09.1993

Dr. Twenhöven
Oberbürgermeister

